

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0310/2021
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	22.06.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.09.2017
- Beschluss zur Aufstellung**

Beschlussvorschlag:

- I. Der am 26.09.2017 gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III -

wird aufgehoben.

- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff BauGB ist der

Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III -

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III - ist die Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen sowie der Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetrieben.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der Richard-Seiffert-Straße im Westen, der Wohnbebauung im Süden, der Bebauung entlang der Bensberger Straße im Osten und der im Bebauungsplan Nr. 2396 - Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße - dargestellten privaten Grünfläche im Norden.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (BP) Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III - vom 26.09.2017 umfasste den Bereich zwischen der östlich gelegenen Bensberger Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2396 - Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße - dargestellten privaten Grünfläche im Norden, der Richard-Seiffert-Straße im Westen und Wohnbebauung im Süden (s. Anlage 1).

Er wurde mit dem Ziel der Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung und der Vermeidung einer Ausbreitung von Wohnnutzung angesichts des Gewerbeumfeldes und der Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße gefasst.

Auslöser für das Bebauungsplanverfahren war eine Bauvoranfrage vom 01.08.2017 für die Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau oder Reihenhäusern/Hausgruppen auf dem Grundstück Richard-Seiffert-Straße Nr. 15.

Zwischenzeitlich wurde die Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung zurückgezogen und die Grundstücke weiter veräußert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III - umfasst nicht nur die im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach dargestellten gewerblichen Flächen entlang der Richard-Seiffert-Straße, sondern auch die entlang der Bensberger Straße gemischten Bauflächen (s. Anlage 2).

Das Umfeld der Richard-Seiffert-Straße im Ortsteil Heidkamp ist von gewerblichen Produktions- und Handwerksbetrieben, Verwaltungs- und Wohngebäuden geprägt.

Zur Sicherung der Gewerbeflächen und der bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Richard-Seiffert-Straße sowie dem Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetrieben soll nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III - auf die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen reduziert werden.

Hierfür bedarf es jedoch der Aufhebung des Aufstellungsbeschluss von 26.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III -.

Zu II.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III - umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der Richard-Seiffert-Straße im Westen, der Wohnbebauung im Süden, der Bebauung entlang der Bensberger Straße im Osten und der im Bebauungsplan Nr. 2396 - Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße - dargestellten privaten Grünfläche im Norden. (s. Anlage 3).

Er überlagert zum überwiegenden Teil den Bebauungsplan Nr. 2397 - Richard-Seiffert-Straße II - (s. Anlage 4), welcher mit der Bekanntmachung vom 26.10.2005 in Kraft getreten ist. Dieser ist lediglich ein 'textlicher Bebauungsplan' mit dem städtebaulichen Ziel des Ausschlusses von (Einzel-) Handelsbetrieben in einem nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufenden Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

Um die zurzeit 'faktischen' Gewerbeflächen entlang der Richard-Seiffert-Straße zu sichern, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III - mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung und Sicherung der Gewerbeflächen und der bestehenden Gewerbebetriebe sowie dem Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetriebe aufzustellen.

Anlagen

- Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III - (Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2017)
- Übersicht FNP der Stadt Bergisch Gladbach
- Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert - Straße III - (Aufstellungsbeschluss vom 22.6.2021)
- Übersichtplan Bebauungsplan Nr. 2397 - Richard-Seiffert-Straße II -